

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fajansen i Göteborg
769615-5964

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7
Upplýsningar till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fajansen i Göteborg, 769615-5964 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen nybildades 2007-08-20 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-09-11, föreningens stadgar registrerades 2015-01-16. Ekonomisk plan igestraderades 2010-07-02.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Tingstadsvassen 34:6 den 2010-06-03. Fastigheten består av 1 byggnader med 53 lgh, 21 garage- och 8 parkeringsplatser. Total BOA 3733 total. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar till 2015-08-31. Byggeförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkrings AB gällande fram till 2015-08-31. Av bostadsrättsföreningens 53 lägenheter var samtliga tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet/Servitut

Till fastigheten andelar i tre gemensamhetsanläggningar.
Tingstadsvassen GA10 Utvändig skötsel, sopsug/renehållning samt 8 st markparkeringsplatser för uthyrning genom särskilt hyresavtal till medlemmar.
Tingstadsvassen GA11 Skötsel bryggor, broar, glasskärm m.m.
Brämregården GA 20 21 stycken garageplatser i grannfastighet.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2014-01-01 - 2014-12-31:

Ledamöter

Mats Almgren	2014-01-01 - 2014-12-31
Git Strand	2014-01-01 - 2014-12-31
Gunnar Davidsson	2014-01-01 - 2014-12-31

Suppleanter

Dilgeet Gill	2014-01-01 - 2014-12-31
Lars Gustavsson	2014-01-01 - 2014-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2014 haft 4 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2014-06-11. Extrastämmor för att ändra stadgar hölls den 2014-11-19 och 2014-12-17.

Under räkenskapsåret 2014 har KPMG AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB avtal tecknat tom 2016-12-31 och den tekniska förvaltningen har skötts av Peab Sverige AB avtalet löper till 2015-06-30.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2014 kommer att ligga kvar på samma nivå.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 65 medlemmar. Under året har 5 lgh överlåtits 6 medlemmar har utträtt och 7 medlemmar har beviljats medlemskap.

Flerårsöversikt

	2014	2013	Belopp i kr
Nettoomsättning	2 909 473	2 895 956	
Resultat efter finansiella poster	-180 227	748 603	
Soliditet, %	81	81	
Resultat före avskrivningar, kr/kvm	455	458	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	644	644	
Driftskostnader, kr/kvm	271	286	
Ränta, kr/kvm	238	238	
Lån, kr/kvm	7 636	7 655	

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	720 180
Årets resultat	-180 227
Att disponera	539 953
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	-148 032
Att disponera i ny räkning	391 921

13

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 909 473	2 895 956
Summa rörelseintäkter		2 909 473	2 895 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 012 720	-1 066 714
Externa rörelsekostnader	3	-138 894	-98 944
Personalkostnader	4	-58 693	-19 713
Avskrivningar		-1 014 450	-77 000
Summa rörelsekostnader		-2 224 757	-1 262 371
Rörelseresultat		684 716	1 633 585
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 126	2 752
Räntekostnader		-873 069	-887 734
Summa finansiella poster		-864 943	-884 982
Resultat efter finansiella poster		-180 227	748 603
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-180 227	748 603
Skatter			
Årets resultat		-180 227	748 603

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	152 730 606	153 745 056
Summa materiella anläggningstillgångar		152 730 606	153 745 056
Summa anläggningstillgångar		152 730 606	153 745 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 731	3 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	118 072	40 054
Summa kortfristiga fordringar		119 803	43 350
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 781 813	1 175 674
Summa kassa och bank		1 781 813	1 175 674
Summa omsättningstillgångar		2 401 616	1 719 024
SUMMA TILLGÅNGAR		155 132 222	155 464 080

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		125 420 000	125 420 000
Yttre fondavsättning		159 732	11 700
Summa bundet eget kapital		125 579 732	125 431 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		720 180	119 609
Årets resultat		-180 227	748 603
Summa fritt eget kapital		539 953	868 212
Summa eget kapital		126 119 685	126 299 912
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	9	28 432 182	28 504 182
Summa långfristiga skulder		28 432 182	28 504 182
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		98 756	101 199
Skatteskulder		13 440	134 400
Övriga skulder	10	72 000	72 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	396 159	352 387
Summa kortfristiga skulder		580 355	659 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 132 222	155 464 080

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	28 664 000	28 664 000
Summa ställda säkerheter	28 664 000	28 664 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Förstagångstillämpning av BFNAR 2009:1

Föreningen har under det aktuella räkenskapsåret övergått till att tillämpa BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens byggnad. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Byggnad

År

120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter andelstal 1 och 2	2 405 640	2 405 637
Debiterad el	190 189	189 926
Garage och parkeringsplatser	294 600	295 200
Övrigt	19 044	5 193
Summa	2 909 473	2 895 956

Not 2 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	151 772	133 613
Hiss	8 324	3 675
El	310 807	321 291
Fjärrvärme	143 080	175 901
Samfällighetsavgifter	70 049	104 871
Försäkring	31 329	4 925
Vatten och avlopp	133 492	124 838
Bredband	144 177	137 168
Fastighetsskatt	13 440	-
Övriga driftskostnader	6 250	60 432
Summa	1 012 720	1 066 714

Not 3 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ekonomisk förvaltning	76 800	75 000
Revisionsarvode	15 000	15 500
Bankkostnader	4 186	3 892
Datakostnader	10 031	-
Övriga externa kostnader	32 877	4 552
Summa	138 894	98 944

Not 4 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden boende styrelse	44 400	15 000
Sociala kostnader	14 293	4 713
Summa	58 693	19 713

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark/tomträtt

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader:		
-Vid årets början byggnader	121 734 000	121 734 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde:	121 734 000	121 734 000
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark:		
-Vid årets början mark	32 100 000	32 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark:	32 100 000	32 100 000
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad:		
-Vid årets början	-88 944	-
-Årets avskrivning	-1 014 450	-88 944
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad:	-1 103 394	-88 944
Redovisat värde vid årets slut	152 730 606	153 745 056
Varav byggnader	120 630 606	121 645 056
Varav mark	32 100 000	32 100 000
Summa	152 730 606	153 745 056

Fastighetsbeteckning Göteborg, Tingstadsvassen 34:6

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 61 744 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	49 344 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000
Summa	61 744 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	17 119	17 636
Debiterad el för 2014	72 994	-
Telia	24 918	22 419
Övrig fordran	3 041	-
	118 072	40 055

Not 7 Värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	500 000	500 000
Redovisat värde vid årets slut	500 000	500 000

Värdepappersinnehav

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Nordea Bostadsobligationer	500 000	519 509
	500 000	519 509

Not 8 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttrefond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	113 820 000	11 600 000	11 700	119 609	748 603
Förändring insatser	-	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	748 603	-748 603
Yttre underhållsfond	-	-	148 032	-148 032	-
Årets resultat	-	-	-	-	-180 227
Summa	113 820 000	11 600 000	159 732	720 180	-180 227

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsdag</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Nordea	2,85 %	2015-10-21	6 263 182	6 279 182
Nordea	3,00 %	2016-10-19	6 279 000	6 295 000
Nordea	3,00 %	2016-10-19	6 362 000	6 378 000
Nordea	3,25 %	2017-10-18	9 528 000	9 552 000
Nordea kortfristig del av långfristig skuld			72 000	72 000
Summa			28 504 182	28 576 182
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	72 000	288 000	28 144 182	28 504 182
Summa	72 000	288 000	28 144 182	28 504 182

Not 10 Övriga skulder

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld	72 000	72 000
	72 000	72 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda årsavgifter	231 822	200 498
Revisionsarvode	18 000	18 000
Förutbetalda räntor	2 416	2 422
El	36 339	42 451
Fjärrvärme	18 029	17 242
Vatten och sophantering	34 291	41 211
Samfällighet	-	10 850
Styrelsearvode och sociala avgifter	52 284	19 713
Övrigt	2 979	-
	396 160	352 387

Underskrifter

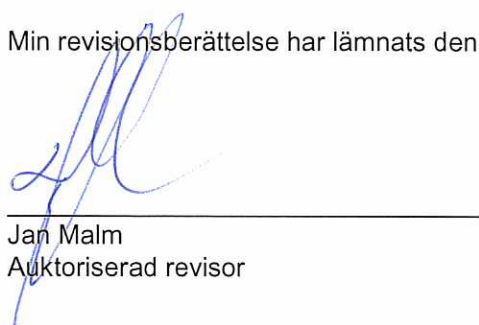
Göteborg den 6/5-2015


Mats Almgren


Gunnar Davidsson


Git Strand

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5-2015


Jan Malm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fajansen i Göteborg, org. nr 769615-5964

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fajansen i Göteborg för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fajansen i Göteborgs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fajansen i Göteborg för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 6 maj 2015



Jan Malm
Auktoriserad revisor